

ASIATIC DEVELOPMENT BHD

a

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, JOHOR BAHRU
& SATU LAGI

b

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
MOKHTAR SIDIN HMR

[RUJUKAN TANAH NO: 15-683-97 & 15-683-97(A)]
19 JANUARI 2004

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Pampasan - Tuntutan 'severance' dan 'injurious affection' - Pengiraan pampasan - Faktor-faktor yang diambilkira - Pampasan yang patut diberikan*

c

Pemohon pertama adalah pemilik berdaftar tanah terlibat yang terletak di Mukim Senai-Kulai, Daerah Johor Bahru. Pengambilan balik tanah terlibat sebagaimana yang dinyatakan di dalam warta adalah untuk Projek Laluan Kedua Malaysia-Singapura ('Projek Laluan Kedua') dan Pembangunan Kawasan Gelang Patah. Pentadbir Tanah Daerah ('responden') telah memberikan pampasan sejumlah RM10,409,854. Pemohon pertama telah bercadang untuk memajukan tanah terlibat sebagai kawasan campuran kediaman komersial dan rekreasi ('Projek Indahpura'). Selepas pengambilan balik, tanah tersebut telah dibahagikan kepada beberapa bahagian dan telah mencatatkan cadangan pembinaan projek Indahpura. Pemohon pertama memohon supaya pampasan sewajarnya diberikan bagi baki tanah pemohon yang telah dipecah-pisahkan (severed) dan cacat (injuriously affected) akibat pengambilan balik. Dengan itu, pemohon pertama menuntut pampasan sebanyak RM32,088,800. Prolink Development Sdn Bhd ('pemohon kedua') juga membuat bantahan terhadap pampasan yang telah diberikan dengan alasan bahawa ia juga mempunyai kepentingan kerana tanah tersebut telah diberikan kepada mereka untuk dimajukan bagi projek yang dinyatakan di atas.

d

e

f

Diputuskan (perintah seharusnya):

g

- [1] Mengambilkira bahawa Projek Laluan Kedua itu satu tujuan awam, pampasan dan gantirugi yang patut dibayar oleh responden dapat lagi dikurangkan dengan membaikpulih sebahagian besar tanah terlibat yang telah dipecah-pisah dan tercacat dengan pembinaan 'vehicular box culverts' ('VBC') dan 'drainage box culverts' ('DBC') di bawah Laluan Kedua di mana kos untuk membina kedua-duanya hanya RM26,050,000 sebagaimana dianggarkan oleh pemohon kedua dan Lembaga Lebuhraya Malaysia. Kos pembinaan VBC dan DBC didapati lebih rendah dari jumlah pampasan

h

i

- a* yang dituntut oleh pemohon pertama bagi pecah-pisah dan kecacatan. Dengan itu, mahkamah memberikan pampasan sebanyak RM26,050,000 kepada pemohon pertama untuk membaikpulih dua keping tanah besar yang telah dipecah-pisah. (ms 247 d-f & 248 a)
- b* [2] Bagi kawasan-kawasan yang tidak dapat dibaikpulih, mahkamah memberikan pampasan sepenuhnya mengikut kadar pampasan yang telah diberikan oleh responden iaitu pada kadar RM140,000 sehektar. Pengukuran semula perlu dibuat oleh semua pihak yang berkenaan untuk menentukan keluasan sebenar bahagian-bahagian tersebut. Walau bagaimanapun, pampasan dihadkan kepada RM3,000,000. Sekiranya selepas pengukuran semula dibuat dan berasaskan kadar nilai RM140,000 sehektar tidak tercapai RM3,000,000, maka pampasan diberi kepada yang lebih rendah. (ms 248 h-i)
- c*
- d* [3] Antara kecacatan atau kerosakan yang diakibatkan pengambilan ialah pemohon pertama diminta menyediakan zon 'buffer' selebar 50 meter di kiri dan kanan lebuhraya Laluan Kedua yang dibina dan ini akan mengakibatkan sejumlah 168 ekar daripada Estet Kulai Besar tidak dapat dibangunkan untuk projek Indahpura. 'Buffer zone' ini tidak boleh digunakan sama sekali oleh sesiapa termasuk pemohon pertama dan boleh disifatkan sebagai telah diambil balik. Pampasan sejumlah RM6,720,000
- e* diberikan kepada pemohon pertama sebagai pemilik berdaftar tanah terlibat. Seterusnya, pampasan sejumlah RM10,366,440 yang telah diberikan bagi pengambilan tanah terlibat adalah dikekalkan. (ms 246 d & 249 a-c)
- f* [Faedah pada kadar 8% setahun akan dikenakan pada pampasan-pampasan tersebut sekiranya tidak dibayar di dalam tempoh tiga bulan selepas perintah diserahkan kepada responden. Rayuan pemohon kedua dibatalkan.]
- Kes-kes yang dirujuk:**
Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak [1984] 2 MLJ 35 (**dirujuk**)
Siah Brothers Plantation Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuantan [1993] 3 CLJ 435 SC (**dirujuk**)
- g* (Rujukan Tanah No: 15-683-97)
 Bagi pihak pemohon - Rosli Dahlan (Hazman Ahmad bersamanya); T/n Allen & Gledhill
 Bagi pihak responden - Abdul Rasid Sudin
- h* (Rujukan Tanah No: 15-683-97(A))
 Bagi pihak pemohon - CY Leong; T/n Rashid & Lee
 Bagi pihak responden - Abdul Rasid Sudin
- i* Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Mokhtar Sidin HMR:

Prinsip-prinsip untuk memberikan pampasan kepada pengambilan-pengambilan tanah terdapat di dalam Jadual Pertama kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana dinyatakan bahawa pampasan hendaklah mengikut harga pasaran (market value) tanah tersebut semasa tanah itu digazetkan untuk diambil. Apakah pengertian harga pasaran ini telah dihuraikan dengan panjang lebar di dalam kes *Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak* [1984] 2 MLJ 35, iaitu satu keputusan Mahkamah Persekutuan. Syed Agil Barakbah, HMP (ia semasa itu) di dalam penghakimannya di ms 37 menyatakan seperti berikut:

There are of course other principles that have to be applied according to the facts and circumstances of a particular case along the lines provided by the First Schedule to the Act and as decided from time to time by the courts. We consider the following as the main principles:

Firstly, market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser. The elements of unwillingness or sentimental value on the part of the vendor to part with the land and the urgent necessity of the purchaser to buy have to be disregarded and cannot be made a basis for increasing the market value. It must be treated on the willingness of both the vendor to sell and the purchaser to buy at the market price without any element of compulsion. Secondly, the market price can be measured by a consideration of the prices of sales of similar lands in the neighbourhood or locality and of similar quality and positions. Thirdly, its potentialities must be taken into account. The nature of the land and the use to which it is being put at the time of acquisition have to be taken into account together with the likelihood to which it is reasonably capable of being put to use in the future e.g. the possibility of it being used for building or other developments. Fourthly, in considering the nature of the land regard must be given as to whether its locality is within or near a developed area, its distance to or from a town, availability of access road to and within it or presence of a road reserve indicating a likelihood of access to be constructed in the near future, expenses that would likely be incurred in levelling the surface and the like. Fifthly, estimates of value by experts are undoubtedly some evidence but too much weight should not be given unless it is supported by, or coincides with, other evidence.

The safest guide is evidence of sales of similar lands of similar quality or position in the locality at or prior to the time of acquisition. The prices paid for such sales can be used as comparables subject to making allowances for all the circumstances.

- a* Bagi tanah-tanah ladang (estet) pula, sebagaimana yang terdapat di dalam permohonan ini, beberapa fakta lagi patut dipertimbangkan untuk mendapatkan harga pasaran itu. Yang utamanya ialah perbandingan hendaklah dibuat dengan transaksi tanah-tanah ladang yang lain yang telah dilakukan di kawasan ataupun, sekiranya tidak ada, dengan transaksi tanah estet di kawasan yang lain
- b* yang barhampiran dengan tanah terlibat di mana kedudukan dan keadaannya agak serupa dengan tanah terlibat. Ini telah dinyatakan dengan jelasnya oleh Mohamad Dzaidin bin Haji Abdullah, HMA (ia semasa itu), di dalam kes *Siah Brothers Plantation Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah dan Daerah Kuantan* [1993] 2 AMR 1900. Mohamad Dzaidin menyatakan:

- c* Setelah mengkaji hujah-hujah dari kedua-dua pihak, kami berpendapat bahawa lot-lot perbandingan yang digunakan oleh PW1 memanglah tidak seimbangan dengan tanah diadualkan. Ketiga-tiga lot No. 2696, 2425 dan 3282 mempunyai luasan yang kecil jika dibanding dengan tanah diadualkan, iaitu sebuah tanah estet luasnya 498.75 ekar. Di sini kami bersetuju dengan alasan hakim yang
- d* arif bahawa untuk menilai tanah estet bagi tujuan mencapai nilai pasaran, perbandingan mestilah dibuat dengan tanah estet yang lain, yang mempunyai kedudukan dan rupabumi yang sama. ...

- Tanah terlibat di dalam pengambilan ini adalah Lot-lot 1789, 2422, 2230, 2129, 2313, 983, 982, 1597, 2326 dan 634 Mukim Senai-Kulai, Daerah Johor Bahru.
- e* Pemilik berdaftar tanah terlibat ialah Asiatic Development Berhad (selepas ini disebut sebagai “pemohon pertama” sahaja). Pengambilan balik tanah terlibat sebagaimana yang dinyatakan di dalam warta ialah untuk Projek Laluan Kedua Malaysia-Singapura dan Pembangunan Kawasan Gelang Patah. Keluasan keseluruhan tanah terlibat ialah 8,207.15 ekar tetapi yang diambil balik hanya
- f* lebihkurang 186.674 ekar. Keluasan yang sebenar sebagaimana yang diakui oleh kesemua pihak akan ditentukan selepas pengukuran semula dibuat. Tarikh pengambilan sebagaimana yang dinyatakan di dalam warta ialah 7 Julai 1994.

- Semasa perbicaraan, selain daripada laporan penilaian yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon pertama dan penilai responden, beberapa dokumen lagi telah difailkan iaitu merupakan beberapa affidavit dan juga laporan siasatan yang dijalankan di Pejabat Tanah. Siasatan di Pejabat Tanah telah dilakukan oleh
- g* Pentadbir Tanah Daerah pada 8 Mac 1995 di mana pemohon telah memohon pampasan sejumlah RM42,449,300 iaitu seperti berikut:

- | | | |
|----------|--|---------------------|
| <i>h</i> | 1. Pampasan ke atas tanah yang diambil
seluas 207.21 ekar pada kadar nilai
harga pasaran RM50,000 seekar | RM10,360,500 |
| | 2. Pampasan kerugian berlaku kerana
‘severance’ dan ‘injurious affection’ | RM32,088,800 |
| <i>i</i> | Jumlah pampasan | <u>RM42,449,300</u> |

Pentadbir Tanah Daerah (selepas ini disebut sebagai “responden” sahaja) telah memberikan pampasan sejumlah RM10,409,854 mengikut nota yang dikemukakan adalah untuk berikut:

- | | | |
|---|--------------|----------|
| 1. Jumlah keluasan yang diambil balik yang mengandungi 10 lot keluasan yang diambil balik ialah 74.046 hektar dengan kadar RM140,000 sehektar | RM10,366,440 | <i>a</i> |
| 2. Tanah seluas 0.72 hektar di bawah rentis TNB @ RM28,000 sehektar | RM 20,160 | <i>b</i> |
| 3. Untuk faktor ‘pecah-pisah’ dan kerosakan/kecederaan ke atas tanah seluas 1.661 hektar @ RM14,000 sehektar | RM 23,254 | <i>c</i> |

Pemilik tanah terlibat iaitu pemohon pertama yang tidak berpuashati dengan pampasan yang telah diberikan telah memohon supaya rujukan dibuat ke mahkamah, terutama sekali di atas pampasan yang telah diberikan ke atas ‘severance’ (pecah-pisah) dan ‘injurious affection’ (kerosakan/kecederaan) yang berlaku ke atas tanah terlibat.

Prolink Development Sdn Bhd (selepas ini disebut sebagai “pemohon kedua” sahaja) juga membuat bantahan terhadap pampasan yang telah diberikan oleh responden dengan memfailkan Borang N bertarikh 8 Julai 1995. Pemohon kedua menyatakan ia mempunyai kepentingan ke atas tanah kerana tanah terlibat telah diberi kepada mereka untuk dimajukan bagi projek yang dinyatakan di atas. Walau bagaimanapun, saya perhatikan pemohon kedua tidak hadir semasa siasatan itu dijalankan. Saya juga mendapati pemohon kedua tidak ada mengemukakan laporan nilainya. Dengan itu saya tidak mendapat apa-apa asas atau alasan bagaimana pemohon kedua boleh menyatakan pampasan yang telah diberikan oleh responden adalah tinggi atau berlebihan. Dengan itu saya tidak tahu mengapa pemohon kedua memohon supaya rujukan dibuat ke mahkamah kerana keputusan responden ke atas pampasan tertambat ke atas pemohon kedua disebabkan pemohon kedua tidak ada membuat apa-apa representasi di hadapan responden dan juga tidak ada memberi apa-apa bukti yang menunjukkan kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat lebih rendah dari pampasan yang telah diberikan oleh responden. Pada pendapat saya, pemohon kedua tidak sepatutnya memohon rujukan ke mahkamah. Oleh kerana pemohon kedua telah membuat rujukan ke mahkamah dan mereka mempunyai

- a* kepentingan ke atas tanah terlibat, saya terpaksa membuat keputusan ke atas rujukan ini. Kedua-dua rujukan telah saya arahkan untuk dibicarakan bersama kerana ia melibatkan tanah yang sama.

- b* Semasa perbicaraan, peguam pemohon pertama, Encik Hazman Ahmad, telah menyatakan bahawa pemohon pertama berpuashati dengan kadar nilai pampasan yang telah diberikan oleh responden iaitu pada kadar RM140,000 sehektar (RM56,671.56 seekar). Dengan itu pemohon pertama tidak akan mengemukakan apa-apa penghujahan berkenaan dengan kadar nilai pasaran tanah terlibat. Seterusnya, peguam pemohon pertama berhujah bahawa di dalam rujukan ini pemohon pertama memohon supaya pampasan sewajarnya diberikan bagi baki tanah pemohon yang telah dipecah-pisahkan (severed) dan cacat (injuriously affected) akibat pengambilan balik yang telah dilakukan oleh responden.
- c* Sebagaimana yang saya nyatakan di atas, keluasan keseluruhan tanah terlibat yang juga dikenali sebagai Estet Kulai Besar ialah 8,207.15 ekar dan keluasan tanah yang diambil balik ialah 75.596 hektar (207.21 ekar). Kedua-dua pihak
- d* bersetuju keluasan sebenar yang diambil balik perlu diukur semula. Tanah yang diambil balik itu merupakan satu jaluran berpanjangan selebar 72 – 153 meter sepanjang 6.8 kilometer.

- e* Tanah terlibat sebelum pengambilan balik dibuat merupakan satu ladang yang kebanyakannya ditanam dengan pokok kelapa sawit. Pemohon pertama sebagai pemilik tanah terlibat telah bercadang untuk memajukan tanah terlibat sebagai Bandar Indahpura iaitu kawasan campuran kediaman komersial dan rekreasi. Semasa pengambilan balik dibuat, permohonan untuk memajukan ladang terlibat sebagai Bandar Indahpura telah dibuat dan menunggu kebenaran daripada pihak berkenaan. Permohonan untuk membangun dan memajukan tanah terlibat untuk
- f* dijadikan bandar baru itu dibuat pada 3.5.1994 iaitu lebihkurang dua bulan sebelum tarikh pengambilan balik. Kelulusan telah diberi kepada pemohon pertama pada 5 September 1994. Tarikh ini ialah selepas tarikh pengambilan balik. Pelan pembangunan ini telah dikemukakan sebagai eks. H di dalam afidavit jurunilai pemohon yang diikrarkan pada 31 December 1998.

- g* Dokumen-dokumen berikut telah dikemukakan sebagai eksibit-eksibit oleh kedua-dua pihak:

- h*
- Eksibit A – Laporan penilaian pemohon pertama
 - Eksibit B – Laporan penilaian responden
 - Eksibit C – Laporan siasatan Pejabat Tanah
 - Eksibit D – Afidavit pertama pemohon pertama yang diikrarkan oleh Che Izham Ibrahim

i

- | | | |
|-----------|--|----------|
| Eksibit E | – Afidavit Perancang Bandar | <i>a</i> |
| Eksibit F | – Afidavit pertama jurutera perunding | |
| Eksibit G | – Afidavit Clement Ignatius Fernandez | |
| Eksibit H | – Afidavit jurunilai Bala Nehru a/l Palasingam | <i>b</i> |

Tanah terlibat berada di kedua-dua belah Lebuhraya Utara-Selatan yang baru sahaja siap semasa pengambilan balik ini diwartakan. Tanah terlibat ini telah terbelah dua disebabkan pengambilan balik untuk tujuan pembinaan Lebuhraya Utara-Selatan iaitu di antara sempadan selatan Pekan Kulai sehingga ke jalan asal Johor Bahru berhampiran dengan Kampus Universiti Teknologi Malaysia. Bahagian selatan tanah terlibat berada lebihkurang 26 kilometer dari Pusat Bandaraya Johor Bahru dan bahagian utara pula berada lebihkurang 29 kilometer dari Bandaraya Johor Bahru. Bahagian utara tanah terlibat berada di Kulai, bahagian tengahnya berada di Senai dan bahagian selatannya berada di kawasan Skudai/Pangkor Pulau. Tanah terlibat berhadapan (road frontage) dengan jalan utama lama Air Hitam-Johor Bahru dan mempunyai jalan masuk. Lebuhraya Utara-Selatan yang baru siap dibina melalui tengah-tengah tanah terlibat dan dengan itu telah membelah tanah terlibat dan menjadikannya dua bahagian. *c*

Di bahagian utara tanah terlibat terdapat banyak jalan keluar/masuk ke Pekan Kulai. Di bahagian selatan tanah terlibat terdapat jalan keluar/masuk ke jalan utama Johor Bahru-Pontian. *d*

Penilai pemohon pertama telah menyatakan di dalam laporan nilaiannya (eks. A) bahawa tanah terlibat berada di Pekan Kulai iaitu satu pekan yang pesat membangun. Pekan Kulai ini adalah merupakan pusat pentadbiran, kewangan dan perniagaan bagi Daerah Senai-Kulai. Kawasan Senai juga didapati sedang dibangunkan dengan pesat di mana terdapat Lapanganterbang Senai, Kawasan Perindustrian Senai, kelab dan padang golf 36 lubang serta hotel. Di samping itu terdapat juga pembangunan kawasan-kawasan perumahan di sekeliling Pekan Kulai dan Senai. Satu lagi pembangunan yang terdapat di bahagian selatan tanah terlibat ialah di persimpangan Lebuhraya Utara-Selatan dengan Jalan Air Hitam-Johor Bahru di Senai iaitu Taman Teknologi Johor yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri Johor dan pembangunan yang paling besar iaitu Universiti Teknologi Malaysia. Dengan pembangunan Univesiti Teknologi Malaysia itu beberapa projek perumahan telah dimajukan di kawasan sekeliling untuk menampung pekerja-pekerja, pelajar-pelajar dan tenaga pengajar. *e*

f

g

h

i

- a* Tujuan penilai pemohon menyatakan perkara di atas semata-mata untuk menunjukkan harga pasaran di sekitar kawasan tanah terlibat telah naik. Pada pendapat saya ini tidaklah penting kerana pemohon pertama telah menerima kadar nilai yang telah diberikan oleh responden.
- b* Sebagaimana yang telah saya nyatakan di atas, pengambilan balik di dalam rujukan-rujukan ini melibatkan pengambilan tanah jaluran yang berpanjangan (long strip) melintasi dan membahagi tanah terlibat. Oleh kerana itu tanah terlibat yang dahulunya telah terbahagi dua kerana pengambilan balik untuk Lebuhraya Utara-Selatan telah terbahagi kepada beberapa bahagian lagi, ada yang kecil dan ada yang besar. Ini dapat dilihat di dalam peta kasar Appendix
- c* D dalam laporan nilai pemohon pertama yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon. Di dalam peta kasar tersebut bahagian yang ditandakan sebagai 1, 7 dan 8 adalah satu bahagian dan yang ditanda sebagai 2, 3, 4, 5, 6 dan 9 adalah bahagian kedua yang telah terjadi selepas pengambilan balik untuk pembinaan Lebuhraya Utara-Selatan. Kedua-dua bahagian ini telah terbahagi
- d* kepada beberapa bahagian lagi selepas pengambilan balik untuk Projek Laluan Kedua Malaysia-Singapura. Semua bahagian ini ditandakan 1 hingga 9 di dalam peta kasar. Pemohon pertama menyatakan tanah terlibat telah dipecah-pisah (severed) mengikut bahagian yang ditandakan sebagai 1 hingga 9.
- e* Dari peta kasar saya dapati bahagian yang ditanda sebagai 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 telah dipisahkan terus dari bahagian besar tanah terlibat yang ditanda sebagai 1 dan 2. Keluasan tanah yang dipisahkan itu adalah lebihkurang 960 ekar. Dengan itu, pemohon pertama telah menuntut pampasan bagi pecah-pisah (severance). Pemohon pertama juga menyatakan bahawa dengan terbahaginya tanah terlibat kepada beberapa bahagian cadangan pemohon untuk Bandar
- f* Indahpura telah tercatat. Dengan itu, pemohon pertama menuntut pampasan RM32,088,800 bagi pecah-pisah dan kecacatan (severance and injurious affection).
- g* Saya telah meneliti peta kasar, kedua-dua laporan nilai, afidavit-afidavit dan penghujahan. Setelah menelitinya, saya mendapati memang ada pecah-pisah berlaku bagi kawasan tanah seluas lebihkurang 900 ekar (365 hektar) sebagaimana yang dinyatakan oleh pemohon pertama. Berasaskan kadar nilai RM140,000 sehektar yang telah diputuskan oleh responden sendiri, pampasan yang sepatutnya bagi pecah-pisah (severance) ialah RM51,000,000. Jumlah ini
- h* sepatutnya mesti dibayar oleh responden kepada pemohon pertama sebagai pampasan sekiranya pemulihan balik tidak dibuat. Ini juga termasuk pampasan bagi kecacatan. Walau bagaimanapun, tuntutan pemohon pertama hanyalah untuk sejumlah RM32,088,800 sahaja bagi pecah-pisah dan kecacatan. Dengan itu pampasan dihadkan kepada RM32,088,800.
- i*

Sungguhpun tuntutan pemohon pertama bagi pampasan 'severance' dihadkan kepada RM32,088,800, pada pendapat saya pampasan ini boleh dikurangkan lagi jikalau responden membaikpulih beberapa bahagian besar tanah yang dipecah-pisah itu. Dari peta kasar yang dikemukakan oleh penilai pemohon, saya dapati bahagian 6 dan 7 dapat dipulihkan sekiranya terowong dibuat di bawah lebuhraya untuk membolehkan hubungan dibuat dari bahagian yang ditanda 7 dengan bahagian yang ditanda 1 dan bahagian yang ditanda 6 dengan bahagian yang ditanda 2.

Pada pendapat saya, bahagian yang ditanda 3, 4, 5, 8 dan 9 tidak boleh dipulihkan. Sekiranya pemulihan ingin juga dibuat, maka ia akan melibatkan perbelanjaan yang besar lebih daripada pampasan yang patut diberi ke atas 'severance'. Dengan itu saya memberikan pampasan 'severance' kepada bahagian 3, 4, 5, 8 dan 9 yang telah dipisahkan pada kadar nilai RM140,000 sehektar. Pengukuran semula hendaklah dibuat bagi menentukan keluasan sebenar bahagian yang ditanda sebagai 3, 4, 5, 8 dan 9 untuk menentukan pampasan sebenar yang perlu dibayar.

Keluasan tanah bahagian 6 dan 7 mengikut laporan penilaian pemohon ialah lebihkurang 830 ekar (335 hektar). Pampasan yang patut dibayar ke atas 'severance' berasaskan kadar nilai yang telah diberi oleh Pentadbir Tanah Daerah iaitu sebanyak RM140,000 sehektar berjumlah lebihkurang RM47,000,000. Sebagaimana yang saya nyatakan di atas, jumlah pampasan ini boleh dikurangkan sekiranya tanah terlibat dibaikpulih dengan membina terowong di bawah lebuhraya Laluan Kedua ataupun membina jambatan di atas lebuhraya itu. Mengikut pemohon kedua pembinaan terowong adalah lebih baik daripada membina jambatan merintang lebuhraya. Pihak Lembaga Lebuhraya Malaysia juga sependapat dengan pemohon kedua sebagaimana yang dinyatakan di dalam suratnya bertarikh 14 September 1992 yang ditunjukkan di dalam afidavit yang diikrarkan oleh Bala Nehru a/l Palasingam bertarikh 31 December 1998. Pemohon pertama pula berpendapat pembinaan jambatan merintang lebuhraya adalah lebih baik.

Di dalam afidavit Che Izham Ibrahim yang diikrarkan pada 11 August 1994 di perenggan 9, beliau menyatakan bahawa responden mengakui adanya kerosakan pecah-pisah dan kecacatan berlaku apabila responden memberikan pampasan sebanyak RM23,254 sebagaimana yang terdapat di perenggan 8 afidavit tersebut. Pemohon pertama tidak berpuashati dengan pampasan yang telah diberikan itu kerana jumlah itu terlalu rendah. Mengikut penilai pemohon pertama pampasan yang sewajarnya ialah RM32,088,800. Che Izham Ibrahim seterusnya memberikan sebab-sebab mengapa pampasan yang telah diberikan itu tidak mencukupi atau memadai.

- a* Menurut beliau, tanah terlibat adalah merupakan sebahagian daripada Estet Kulai Besar iaitu suatu kawasan seluas 8,207.15 ekar. Sebelum pengambilan balik tanah terlibat pemohon telah merangka satu rancangan 30 tahun untuk membangunkan keseluruhan Estet Kulai Besar untuk dijadikan Bandar Indahpura (Projek Indahpura) yang merangkumi antara lain, pusat perniagaan, taman tema, padang golf, rumah-rumah kediaman, kawasan perindustrian dan institusi-institusi. Permohonan untuk Projek Indahpura ini telah dibuat pada 3 Mei 1994 kepada Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor. Permohonan peringkat pertama telah diluluskan pada 5.9.1994. Pengambilan balik tanah terlibat telah memecah-pisahkan Estet Kulai Besar kepada sembilan bahagian yang berlainan. Dari sembilan bahagian itu terdapat beberapa bahagian Estet Kulai Besar yang kini hanya boleh digunakan untuk pertanian sahaja kerana telah terasing sungguhpun pemohon pertama telah mendapatkan kelulusan untuk membangun dan memajukan keseluruhan tanah terlibat. Antara kecacatan atau kerosakan yang diakibatkan pengambilan ialah pemohon pertama diminta menyediakan zon 'buffer' selebar 50 meter di kiri dan kanan lebuhraya Laluan Kedua yang dibina dan ini akan mengakibatkan sejumlah 168 ekar daripada Estet Kulai Besar yang tidak dapat dibangunkan untuk Projek Indahpura. Pampasan hendaklah diberikan bagi ini. Di samping itu akibat pengambilan balik, pecah-pisah telah berlaku menjadikan tanah terlibat terbahagi kepada beberapa bahagian di kedua-dua belah lebuhraya dan mengikut perunding pemohon pertama menyukarkan pemohon untuk membangunkan Projek Indahpura kecuali pembinaan 'vehicular box culverts' (VBC) dan 'drainage box culverts' (DBC) dibuat untuk menghubungkan bahagian-bahagian yang terpisah. Pemohon pertama telah meminta pemohon kedua dan Lembaga Lebuhraya Malaysia untuk membina VBC dan DBC yang diperlukan itu. Untuk pembinaan itu pemohon kedua telah meminta sejumlah RM26,050,000 daripada pemohon pertama sebagai kos untuk membina VBC dan DBC tersebut. Pemohon pertama telah menghujahkan permintaan ini adalah tidak adil dan tidak munasabah kerana bukan sahaja tanah mereka telah dipecah-pisah disebabkan pengambilan balik, sekarang mereka dikehendaki membayar sejumlah RM26,050,000 untuk membaikpulih tanah terlibat. Sepatutnya pihak responden ataupun pihak kepada siapa tanah yang diambil balik tanah terlibat itu diberikan (pemohon kedua) membayar kos pembinaan VBC dan DBC.
- b*
- c*
- d*
- e*
- f*
- g*
- Saya bersetuju dengan penghujahan yang dibuat oleh pemohon pertama. Ketidak-adilan ini lebih jelas kerana pampasan yang telah diberikan oleh responden bagi pengambilan tanah terlibat ialah sejumlah RM10,409,864 sahaja manakala sekarang pemohon pertama telah diminta membayar RM26,050,000 bagi pembinaan VBC dan DBC itu. Ini bermakna bukan sahaja pemohon pertama tidak menerima apa-apa pampasan, ia pula terpaksa membayar
- h*
- i*

sejumlah RM15,640,136 (iaitu kos pembinaan ditolak dengan pampasan yang telah ditawarkan oleh responden) bagi pengambilan dan kerosakan tanah akibat pengambilan balik yang tidak direstui oleh pemohon pertama. Adakah ini satu keadilan yang dikatakan oleh pemohon kedua? Pada pendapat saya, yang adil ialah pembinaan VBC dan DBC dibuat oleh pemohon kedua dengan percuma ataupun memberikan wang sejumlah RM26,050,000 kepada pemohon pertama untuk membolehkannya membina VBC dan DBC untuk membaikpulih sebahagian tanah yang dipecah-pisah itu.

Sepatutnya responden terpaksa membayar RM32,088,800 kepada pemohon pertama kerana pecah-pisah (severance) dan kecacatan (injurious affection) berlaku ke atas tanah terlibat. Saya telah mendapati sememangnya pecah-pisah dan kecacatan berlaku ke atas tanah terlibat. Mengikut pengiraan saya, berasaskan kadar nilai yang telah diputuskan oleh responden, tidak dipertikaikan responden terpaksa membayar sejumlah RM51,000,000 sebagai pampasan dan ganti rugi bagi pecah-pisah dan kecacatan. Ini dibenarkan oleh undang-undang. Walau bagaimanapun, pemohon pertama hanya menuntut sejumlah RM32,088,800 sahaja kerana mengambilkira bahawa Projek Laluan Kedua itu satu tujuan awam, maka pampasan dan ganti rugi yang patut dibayar dihadkan kepada RM32,088,800. Saya juga peka bahawa Projek Laluan Kedua itu adalah satu tujuan awam, saya berpendapat pampasan dan ganti rugi yang patut dibayar oleh responden dapat lagi dikurangkan dengan membaikpulih sebahagian besar tanah terlibat yang telah didapati sebenarnya telah dipecah-pisah dan tercacat dengan pembinaan VBC dan DBC di bawah Laluan Kedua di mana kos untuk membina kedua-duanya hanya RM26,050,000 sebagaimana yang dianggarkan oleh pemohon kedua dan Lembaga Lebuhraya Malaysia. Kos pembinaan VBC dan DBC ini saya dapati adalah lebih rendah dari jumlah pampasan yang dituntut oleh pemohon pertama bagi pecah-pisah dan kecacatan. Dengan itu saya memerintahkan pembayaran kos untuk membina VBC dan DBC sebagai ganti pampasan bagi pecah-pisah dan kecacatan bagi kawasan yang ditanda sebagai 6 dan 7 di Appendix D peta kasar.

Saya telah difahamkan pemohon kedua dan Lembaga Lebuhraya Malaysia tidak berapa bersetuju yang saya memberikan kos sejumlah RM26,050,000 kepada pemohon pertama oleh kerana undang-undang tidak membuat peruntukan sedemikian. Saya akui memang tidak ada peruntukan di dalam undang-undang untuk saya memberikan kos untuk membaikpulih tetapi saya memutuskan demikian untuk mengurangkan beban pihak-pihak yang membayar pampasan dan ganti rugi. Sekiranya undang-undang tidak membenarkan saya berbuat demikian, maka saya menetapkan pampasan dan ganti rugi bagi pecah-pisah dan kecacatan yang berlaku kepada tanah terlibat akibat pengambilan balik ialah RM32,088,800.

- a* Dengan itu saya memberikan pampasan sebanyak RM26,050,000 kepada pemohon pertama untuk membaikpulih dua keping tanah besar yang telah dipecah-pisah. Ini ditanda sebagai 6 dan 7 di dalam peta kasar Appendix D di dalam laporan penilaian pemohon. Saya juga mendapati tanah-tanah yang ditanda sebagai 4, 5, 8 dan 9 tidak dapat dibaikpulih. Dengan itu saya
- b* memberikan pampasan sepenuhnya mengikut kadar pampasan yang telah diberikan oleh responden (Pegawai Pentadbir Tanah Daerah, Johor Bahru) iaitu pada kadar RM140,000 sehektar. Terdapat pertelingkahan berkenaan keluasan sebenar keempat-empat keping tanah ini dan dengan itu saya mengarahkan kesemua pihak memastikan luas sebenar keempat-empat keping tanah tersebut.
- c* Pampasan hendaklah dibayar pada kadar RM140,000 sehektar. Di sini juga saya memberikan kebebasan kepada responden untuk mengambilalih milik tanah tersebut kerana pampasan yang telah saya berikan itu bersamaan pampasan untuk pengambilan tanah terlibat.
- d* Bagi tanah yang ditanda sebagai 3 saya dapati tidak ada kecacatan atau 'severance' kerana ianya dipisahkan dari tanah yang ditanda sebagai 2 di dalam peta kasar Appendix D dan ia boleh dimasuki melalui jalan biasa iaitu jalan lama tanpa apa-apa sekatan. Dengan itu, pemohon pertama tidak berhak untuk mendapatkan apa-apa pampasan bagi tanah yang ditanda sebagai 3.
- e* Pampasan yang telah diberikan oleh responden bagi pengambilan balik tanah terlibat sebanyak RM10,366,440 adalah dikekalkan. Walau bagaimanapun, pampasan ke atas pecah-pisah dan kerosakan/kecederaan ke atas tanah seluas 1.661 hektar bersamaan RM140,000 sehektar berjumlah RM23,254 yang telah diberikan oleh responden adalah dibatalkan.
- f* Dengan itu pampasan ditetapkan seperti berikut:
- (a) Kos untuk membaikpulih sebahagian besar daripada tanah yang telah dipecah-pisah akibat pengambilan balik yang kos pembinaan dua 'culvert' untuk menghubungkan tanah yang terpisah itu dengan bahagian asal ialah sebanyak RM26,050,000. Anggaran ini telah ditetapkan sendiri oleh
- g* pemohon kedua dan Lembaga Lebuhraya Malaysia. Saya memberikan ini kerana saya dapati kos membaikpulih ini lebih rendah daripada pampasan sebenar untuk 'severance' bahagian besar tanah terlibat.
- (b) Pampasan bagi 'severance' dan 'injurious affection' bagi bahagian-bahagian
- h* tanah yang tidak dapat dibaikpulih pada kadar nilai RM140,000 sehektar. Pengukuran semula perlu dibuat oleh semua pihak yang berkenaan untuk menentukan keluasan sebenar bahagian-bahagian yang saya nyatakan di atas. Walau bagaimanapun, pampasan dihadkan kepada RM3,000,000. Sekiranya selepas pengukuran semula dibuat dan berasaskan kadar nilai
- i* RM140,000.00 sehektar tidak mencapai RM3,000,000, maka pampasan diberi kepada yang lebih rendah.

(c) Pampasan 'buffer zone' yang pertama kali dibangkitkan semasa perbicaraan rujukan ini di atas permohonan Lembaga Lebuhraya Malaysia. Saya dapati 'buffer zone' ini tidak boleh digunakan sama sekali oleh sesiapa termasuk pemohon pertama dan boleh disifatkan sebagai telah diambil balik. Pampasan sejumlah RM6,720,000 diberikan kepada pemohon pertama sebagai pemilik berdaftar tanah terlibat. Keluasan 'buffer zone' ini hendaklah ditolak dari keluasan sebenar 'severance' yang dinyatakan di perenggan (b). *a*

(d) Pampasan sejumlah RM10,366,440 yang telah diberikan bagi pengambilan tanah terlibat adalah dikekalkan. Pampasan-pampasan yang lain yang telah diberi oleh responden adalah dibatalkan. *b*

Faedah pada kadar 8% setahun akan dikenakan pada pampasan di perenggan (a), (b) dan (c) sekiranya pampasan ini tidak dibayar di dalam tempoh tiga bulan selepas perintah diserahkan kepada responden. *c*

Rayuan pemohon kedua adalah dibatalkan. *d*

Tiada perintah ke atas kos bagi kedua-dua rujukan.

Deposit dikembalikan kepada mereka yang telah membuat pembayaran. *e*

f

g

h

i